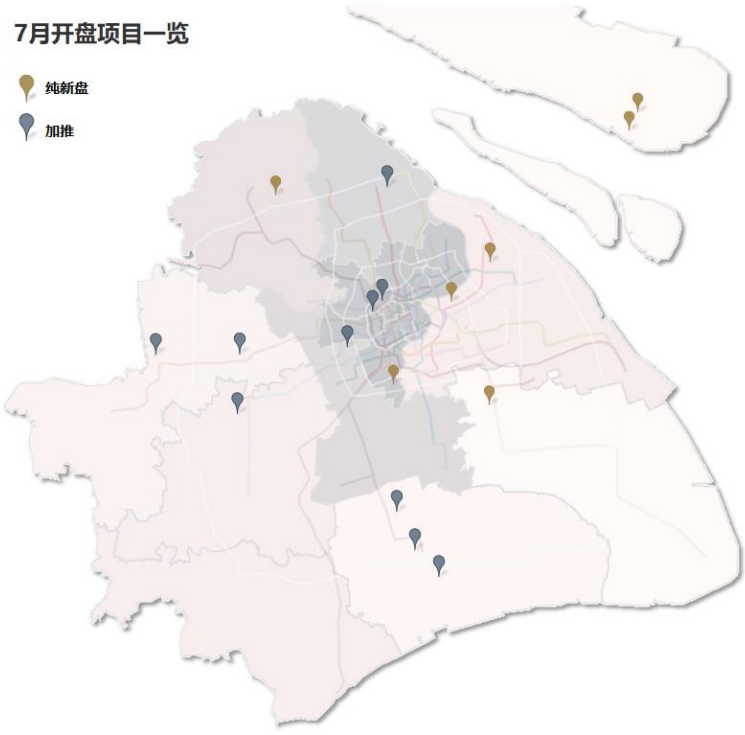
热门新盘势头依然难挡，摇号项目平均认筹率破 150%



随着天气逐渐炎热，上海新房推盘速度放缓，7 月开盘量有所下降。

纯新盘主要集中在市区，外环以内纯新盘和加推盘的占比达到 1：1；外环外则以加推项目为主，纯新盘仅占 36%。

VISIT…

扫码免费领取资料

房中术(www.zuihaoziyuan.com)专注于男性增大增粗增长、阳痿、早泄、壮阳、延时、强肾、回春、健身。女性缩阴、丰胸、减肥、化妆、瑜伽、保养、产后修复、盆底肌锻炼。两性健康,夫妻按摩,房中术,性姿势,性技巧,性知识等

更多免费教程：英语学习，技能提升，PS 教学，投资赚钱，音乐教程，口才教学，情商提升，风水教学，心理学，摄影知识，幼儿学习，书法学习，记忆力提升等等.....

==========

全站课程下载

课程不断增加

本站现资源容量已超 10T

入群联系 QQ：167520299 或添加微信：1131084518（备注PDF）

扫码加微信lax988988领取资料

阳痿早泄训练
皇室洗髓功视频教学
女人驻颜术
泡妞约炮万元课程
足疗养 SPA 教材
玉蛋功
马氏回春功
房中术张丰川
哲龙全套视频
增大盼你增大
国际男优训练
亚当德永早泄训练
洗髓功真人内部
皇室养生绝学道家洗髓功
【铁牛人会员课】男人必备技能，理论讲解
实战高清视频
随意控制射精锻炼 视频+图片+文字
价值 1440 元第一性学名著<素女经房中养生
宝典视频>12 部
洗髓功修炼方法视频教学
陈见玉蛋功视频教学 女性缩阴锻炼
男性自然增大增长指南
强性健肾保健操 1-4
道家强肾系统锻炼功法
马氏回春功
12 堂课，全面掌握男性健康问题 让你重燃自信
联系微信：1131084518

1、东方性经
2、印度 17 式
3、口交技巧 3 部
4、港台性姿势 3 部
5、365 性姿势 6 部
6、泰国性爱密经 17 式
7、花花公子性技巧 6 部
8、阁楼艳星性技巧 7 部
9、古今鸳鸯秘谱全集 7 部
10、夫妻爱侣情趣瑜伽 2 部
11、古代宫廷性保健系列 14 部
12、汉唐宋元明清春宫图真人
13. 柔软性爱宝典 日本 9800 课
14. 李熙墨 3999 全套课
15. 妖精性爱课 2888
16. 李银河全套性课
17. 领统统性课
18. 德勇男性篇
19. 德勇男性篇
20. 缓慢性爱
21. 亚当多体位搭配篇
22. 亚当多体位结合篇
23. 德勇克服早泄讲座练习
24. 德勇以女性为中心得爱抚
25. 加藤鹰接吻爱抚舌技
26. 加藤鹰指技
27. 加藤鹰四十八手入门
28. 佐藤潮吹教学
29. 佐藤男人体能锻炼+保健品介绍
30. 佐藤男人早泄对抗训练
31. 阿拉伯延时训练

32. 田渊正浩秘籍
33. 异性性快感集中训练教学
34. 自我愉悦锻炼密宗
35. 铁牛全套延时训练课
36. Pc 机锻炼真人视频教学
37. 印度性经全集 8 部
38. 21 世纪性爱指南
39. 香蕉大叔男女训练馆全套
40. 中美真人性治疗教学+理论
41. 女性闺房秘术
42. 幸福玛利亚性课
43. 陈见如何释放性魅力征服
44. 性爱技巧讲座全套
45. 性爱秘籍全套
46. 性爱误区讲座
47. 性病讲解大全
48. 性博士讲座合集
49. 性健康和性高潮合集
50. 性教育讲座合集
51. 性能力课堂合集
52. 性生活问题解析合集
53. 意外怀孕和避孕处理课堂
54. 性感地带探索
55. 性技巧讲座
56. 性健康与性卫生讲座
57. 性生活专家答疑
58. 性心理与性道德合集
59. 性爱宝典合集
60. 性爱技巧合集
61. 完美性爱演示
62. 完美性爱技术讲解
更多精品等你来解锁哦.....

内环内

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
新开 尚海郦景馨澜	浦东	洋泾	94	21	86820	973%
加推 中海汇德里	普陀	武宁	88	13	101800	848%
加推 西康路989	普陀	长寿	262	26	113340	123%

中外环

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
加推 古北金鹰府二期	闵行	金虹桥	50	48	69160	228%
新开 森兰星河湾	浦东	外高桥	217	65	79540	184%
新开 汇成南街里	徐汇	长桥	231	17	79700	289%

外郊环

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
加推 四季都会晓风来	宝山	杨行	269	142	44450	100%
加推 酩悦都会	奉贤	南桥新城	240	26	35020	/
加推 银河丽湾城	奉贤	南桥新城	59	28	36620	69%
加推 中国铁建香榭国际	奉贤	南桥新城	148	45	38650	24%
新开 锦绣御澜	原南汇	周康	348	74	59180	26%
加推 新华联奥莱悦府	青浦	赵巷	168	59	48247	/
加推 吉宝佘山御庭	松江	佘山	59	/	/	/

郊环外

楼盘名	区域	板块	供应(套)	网签(套)	网签均价(元/㎡)	认筹率
新开 中信泰富仁恒海和院	崇明	陈家镇	334	208	30830	74%
新开 东滩云墅	崇明	陈家镇	207	60	35932	43%
新开 云栖麓	嘉定	嘉定主城区	422	139	41290	61%
加推 葛洲坝绿城玉兰花园	青浦	青浦新城	243	8	40180	/

从开盘情况来看，近八成项目参加了公证摇号，认筹率超 100%的有 7 个，其中有 6 个位于外环线以内。表现最为突出的是位于浦东洋泾板块的尚海郦景馨澜，共有 915 组客户意向认购，但房源量仅 94 套，认筹率高达 973%。

西康路 989（认筹率 123%）

位于普陀与静安交界处，共享市中心繁华，配套十分成熟。以大面积 4 房为主，适合资金充裕的改善型客户。

环线： 内环内　　区域： 普陀区　　板块： 长寿板块

小区规模：中　　容积率：3.31

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 4房 （180-210㎡）

网签均价： **113340** 元/㎡　　网签情况：**26** 套

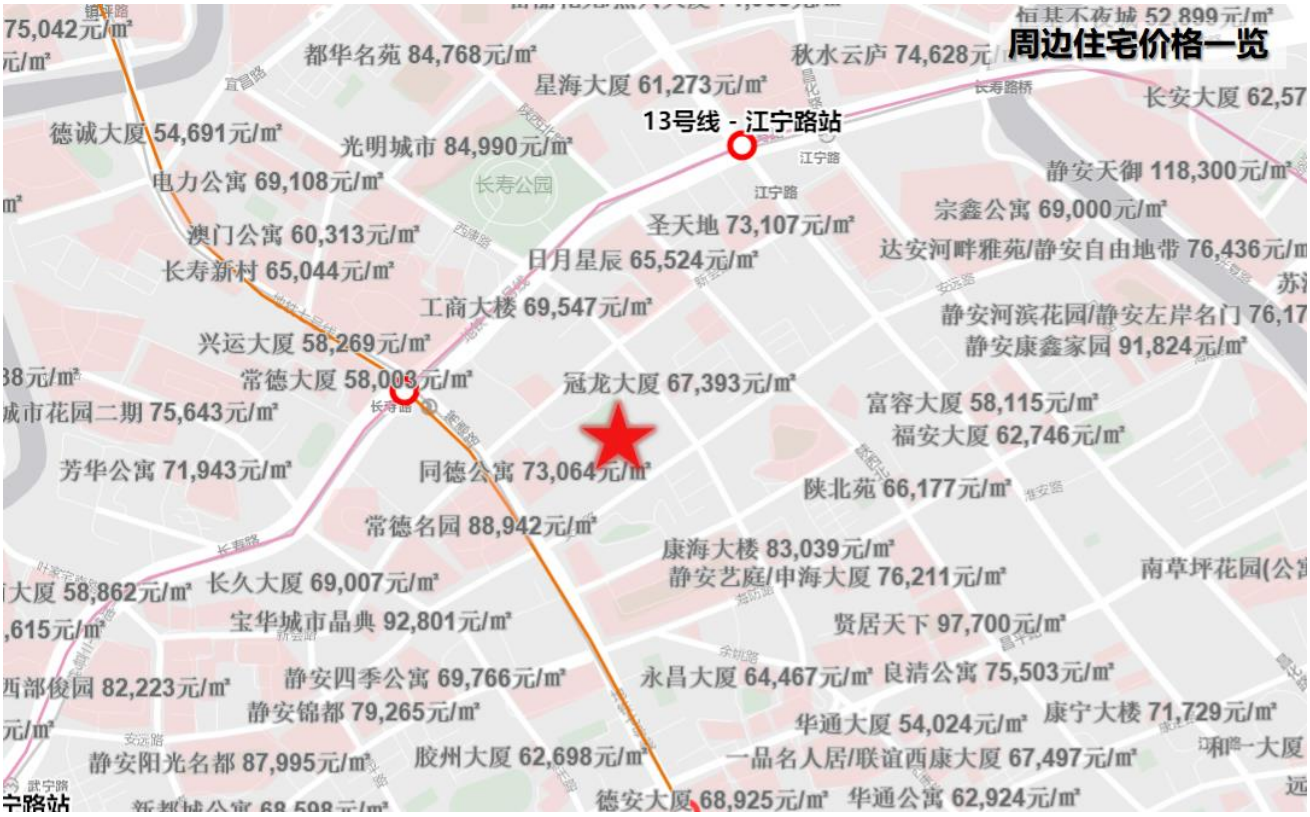
周边商办与居住氛围十分浓厚；临近轨交7、13号线与在建中的北横通道，出行十分便捷

高品质物业管理、精装交付

与周边在售新盘的3、4房户型相比较，面积偏大、总价较高

整体项目开发周期较长，与前期业主共享车位、会所等

加推楼栋全部南临马路



中海汇德里（认筹率 848%）

位于内环内配套十分完善的居住板块，本次加推 2 幢小高层，包含最后剩余的 74 套小户型三房，开盘价格基本没有变化，总价在一千万以内、性价比较高，适合资金不充裕但希望在市中心置业的改善型客户。由于供应明显减少而需求依然较高，此次开盘认筹率较上次加推（4 月开盘认筹率 312%）大幅提升。

环线： 内环内　　区域： 普陀区　　板块： 武宁板块

小区规模：小　　容积率：2.5

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 3房 （83-96 ㎡）

网签均价： **101800** 元/㎡　　网签情况：**13** 套

周边以大型次新房小区为主，有多条轨道交通、多个大型商场，居住氛围、配套十分成熟

品牌地产、高品质物业管理、精装交付

小高层为主，房型紧凑方正、得房率较高

小区东南侧有3幢老旧工房，外部环境上有一定影响

尚海郦景馨澜（认筹率 973%）

精装新盘上市，开盘共推出了 94 套房源，分为 82 ㎡ 2 房和 113 ㎡ 3 房两种户型。2 房总价在 700-750W，3 房总价在 950W 以上。洋泾地区新盘较少，加之本项目开盘价格略低于周边次新公寓、性价比较高、供应量少，吸引了大量客群，认筹比高达 1:10。

环线： 内环内　　区域： 浦东新区　　板块： 洋泾板块

小区规模：大　　容积率：2.5

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 2、3房 （82-113 ㎡）

网签均价： **86820** 元/㎡　　网签情况：**21** 套

精装交付，入住方便

500米范围内有轨交6号线和18号线（在建）换乘站民生路站，14号线和18号线昌邑路站（在建）

开盘价格相较于周边次新小区低10%左右，性价比较高

地处洋泾但对口学校比较一般

森兰星河湾（认筹率 184%）

项目位于森兰国际社区，区域内新盘供应量较少，首次开盘共推出 217 套房源，户型涵盖 156-239 ㎡ 3-4 房，总价 1150 万元/套起，适合中高端面积改善需求家庭购买。

环线： 中外环　　区域： 浦东新区　　板块： 外高桥板块

小区规模：中　　容积率：1.63

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 3-4房（156-239㎡）

网签均价： **79540** 元/㎡　　网签情况：**65** 套

品牌地产开发，小区品质高，居住体验好

距轨交6号线东靖路站步行距离500M，出行方便

规划面积达3.87平方公里的森兰楔形绿地即将建成，届时区域内生态环境、生活品质、人气都将有所提升

板块内工业产业聚集，周边集卡、货车众多，项目东侧有一块市政用地为110KV变电站，环境受到一定影响

周边多是在建项目，基础生活配套需步行一段距离，短期内生活便利度一般

汇成南街里（认筹率 289%）

板块内稀缺纯新盘，三房总价 780-1050 万元/套，四房总价 1150-1300 万元/套，在徐汇中环以外的在售新盘中，小区规模、总价、户型等方面均较有优势，适合有区域偏好的改善型家庭购买。

环线： 中外环　　区域： 徐汇区　　板块： 长桥板块

小区规模：中　　容积率：2.33

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 3-4房（101-152㎡）

网签均价： **79700** 元/㎡　　网签情况： **17** 套

项目开盘均价略低于板块内同档次二手住宅，且户型设计方正、实用

项目距离轨交15号线罗秀路站（在建，预计2020年底通车）步行距离约850米

项目周围老公房小区集聚，整体社区环境一般

根据现有学区对口范围推测，项目未来对口公办重点小学概率较小

四季都会晓风来（认筹率 100%）

环线： 外郊环　　区域： 宝山区　　板块： 杨行板块

小区规模：小　　容积率：1.6

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 3房（88-103 ㎡）

网签均价： **44450** 元/㎡　　网签情况： **142** 套

距离3号线江杨北路站约1km，交通便利

公寓精装交付，万科物业，品质较好

紧邻白沙公园，生态环境较好

西侧临近蕴川公路，集卡较多，部分楼栋受噪音、扬尘影响较大

项目位于宝山区的杨行板块，本次二期加推，共推出 269 套房源，包括 256 套高层公寓和 13 套联列住宅。本次加推的主力户型为 88-103 ㎡的紧凑型 3 房，较之前售罄的四季都会一期的 3 房户型面积段更小，且在同环线内单价较低、置业门槛不算太高，适合刚需、刚改客群购买。

锦绣御澜（认筹率 26%）

精装开盘，此次共推出 348 套房源，以 95-128 ㎡ 3 房为主，配以部分 88 ㎡ 2 房，其中 3 房总价在 560-800 万元/套，适合周浦本地改善家庭购买。由于远离周浦万达和小上海等商业中心，位置相对较偏、距离轨道交通也较远，且开盘价格高于周边次新公寓，所以受欢迎程度一般、认筹率较低。

环线： 外郊环　　区域： 原南汇区　　板块： 周康板块

小区规模：中　　容积率：2

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 2-3房（88-128 ㎡）

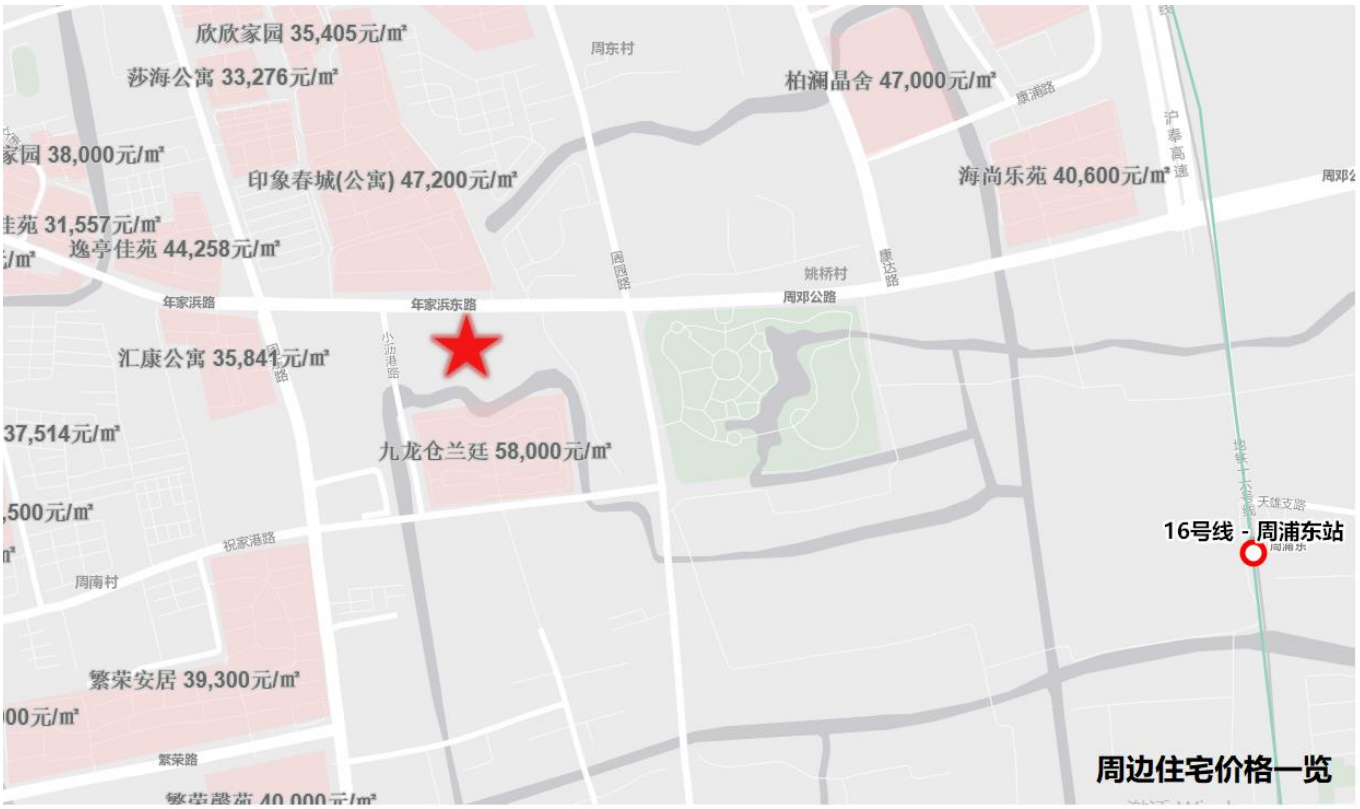
网签均价： **59180** 元/㎡　　网签情况：**74** 套

精装交付，入住方便，户型宽敞

周围基本生活配套齐全，生活氛围较好

位置较偏，远离周浦商业中心、轨道交通均较远

开盘价格较周边次新高5-15%，性价比一般



云栖麓（认筹率 61%）

项目位于嘉定，紧靠嘉定老城区，首次开盘推出 75-108 ㎡ 2-4 房高层及洋房、共计 422 套，总价约 300 万元起。虽说位置相对一般、周边配套能级较低，但距离规划中的嘉闵线较近、未来 8 站可达虹桥，且附近产业聚集度较高，对在虹桥以及本地工作生活的刚需客群均有一定的吸引力。与其他远郊新盘相比，受欢迎程度较高、认筹率达六成。

环线： 郊环外　　区域： 嘉定区　　板块： 嘉定主城区板块

小区规模：小　　容积率：2

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 2-4房（75-108 ㎡ ）

网签均价： **41290** 元/㎡　　网签情况：**139** 套

城市测量师行 Urban Surveyors

- 距离S5沪嘉高速出入口约600米，自驾出行相对便捷；距离嘉闵线嘉戟公路站（规划中）约800米
- 精装交付，户型紧凑方正
- 与周边二手房相比，单价约高3000-5000元/㎡
- 周边配套能级较低，距离最近的商场约1.3公里

中信泰富仁恒海和院（认筹率74%）

环线： 郊环外　　区域： 崇明区　　板块： 陈家镇板块

小区规模：中　　容积率：1

推盘及成交情况（7月）

主力户型： 2-3房（75-90 ㎡）

网签均价： **30830** 元/㎡　　网签情况：**208** 套

城市测量师行 Urban Surveyors

- 配备高品质会所，居住体验较好
- 品牌开发商，公寓精装交付
- 项目距离规划建设的崇明线陈家镇站约3km，未来出行便捷度将有较大提升
- 周边医疗资源和商业配套有待完善
- 目前公共交通配套一般，出行较为不便

项目位于崇明区陈家镇板块，首次开盘推出公寓、叠加、合院多种类型产品共计 334 套。主力户型为 75-90 ㎡的 2-3 房，总价较低、在同板块商品房中有一定的性价比，且距离规划中的崇明线陈家镇站约 3km，对于在当地或外区工作生活的刚需刚改客群均有一定的吸引力，是本月远郊区域中受欢迎程度较高的新盘之一。

最后我们来看下 8 月份可能会有哪些新盘和大家见面：

楼盘名称	区域	板块	环线	类型	推出户型	
尚汇豪庭	徐汇	田林	内中环	公寓	150-180㎡	加推
中崇滨江古北中央公园	闵行	金虹桥	内中环	公寓	123-169㎡3-4房	新开
长风瑞仕璟庭	普陀	长风板块	内中环	公寓	85-198㎡2-4房	新开
大华朗香公园里	宝山	大场	中外环	公寓	99-140㎡	新开
东苑古北尚公馆	闵行	金虹桥	中外环	公寓	138-188㎡3-4房	新开
仁恒静安世纪	原闸北	彭浦	中外环	公寓	106-145㎡3-4房	新开
虹庐湾	闵行	华漕	外郊环	公寓	116-138㎡复式	新开
君御公馆	原南汇	惠南	外郊环	公寓	93-180㎡	新开
上尚缘	松江	松江新城西区	外郊环	公寓	142-176㎡洋房和98-120㎡小高层	加推
佘山玺樾	松江	松江新城西区	外郊环	别墅	90-113㎡联排，约145-175㎡双拼	加推
保利锦上	闵行	浦江	外郊环	公寓	76-90㎡洋房以及约90-102㎡小高层	新开
旭辉江山都会	闵行	浦江	外郊环	公寓	90-125㎡户型	新开
阳光城青溪水岸	奉贤	金汇	外郊环	公寓	高层70㎡-90㎡，洋房90㎡，总价197万元/套起	新开
璟雲里	青浦	朱家角	郊环外	混合	洋房76-93㎡;院墅130-160㎡;大平层120㎡;叠加120-140㎡	新开
卓越华润玲珑悦府	宝山	罗店	郊环外	公寓	90㎡洋房、120㎡叠加	新开

注：

1）认筹数据来自于东方公证处；

2）文中所示成交套数均为网上房地产已登记的套数(截至 7 月底)，个别楼盘实际网签数量与现场销售情况存在差异。(尚未及时网签或存在其他情况)

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用。本刊分析内容并不反映个别情况，对于特定项目读者应自行寻求专业意见。城市测量师行保留一切版权，未经许可，不得转载。

©城市测量师行 2020 年

主办单位：城市测量师行——上海城市房地产估价有限公司
编辑部地址：上海市北京西路 1 号新金桥广场 11、15-18F
邮编：200003
网址：www.surea.com
电子邮箱：surea@surea.com
电话：86 21 63589988

更多楼市资讯、研究报告可以扫描下方二维码阅读

更多价格、更多功能可扫描下方二维码查询、使用

考研资料：数学、英语、政治、管综、西综、法硕等（整合各大机构）
英语类：四六级万词班专四专八雅思等
财经类：初级会计、中级会计、注册会计、高级会计、税务师、会计实操、证券从业、基金从业、资产评估、初级审
公务员：国考、省考、事业单位、军队文职、三支一扶微信 2270291360
银行：银行招聘、笔试、面试
教师资格：小学、中学、教师招聘面试
建筑：一建、二建、消防、造价
法考：主观题、客观题
多平台网课：涵盖职场、办公技能、编程、文案写作、情感心理、穿搭技巧、理财投资健身减肥摄影技术等优质内容
精选资料：Excel 教程、PPT 模板、简历模板、PS 教程、PPT 教程、素描、烹饪、小语种、CAD 教程、PR 教程、UI 课程、自媒体、写作、计算机二级、钢琴、Python、书法、吉他、kindle 电子书、演讲.....持续更新中...
押题：提供考前冲刺押题（初级会计、中级会计、注册会计、一建、二建、教资、四六级、证券、基金、期货等等），麻麻再也不用担心我考不过了。
资料领取微信：1131084518
行业报告：20000 份+持续更新

英语四六级备考资料	计算机二级备考资料	150 所高校考研专业课资料
两小时搞定毛概马原思修近代史纲	高数(微积分)+线性代数+概率论	素描 0 基础入门教程
教师资格证全套备考资料	普通话考试资料礼包	书法教程微信 2270291360
大学生英语竞赛备考资料	大学生数学竞赛备考资料	1000 份各行业营销策划方案合集
挑战杯/创青春/互联网+竞赛资料	电子设计竞赛必备资料	街舞 0 基础入门教程
托福雅思备考资料	大学物理学科攻略合集	动漫自学教程
SCI 最全写作攻略	TEM4/TEM8 专四专八备考资料	教师资格证面试试讲万能模板
360 份精美简历模板	数学建模 0 基础从入门到精通	100 套快闪 PPT 模板
Vlog 制作最全攻略	超强 PR 模板	42 套卡通风 PPT 模板
PS 零基础教程微信 1131084518	PS 高级技能教程	63 套酷炫科技 PPT 模板
好用到极致的 PPT 素材	128 套中国风 PPT 模板	32 套 MBE 风格 PPT 模板
327 套水彩风 PPT 模板	295 套手绘风 PPT 模板	54 套毕业答辩专属 PPT
196 套日系和风 PPT 模板	82 套文艺清新 PPT 模板	57 套思维导图 PPT 模板
163 套学术答辩 PPT 模板	53 套北欧风 PPT 模板	34 套温暖治愈系 PPT 模板
118 套国潮风 PPT 模板	30 套仙系古风 PPT	126 套黑板风 PPT 模板
114 套星空风格 PPT 模板	192 套欧美商务风 PPT 模板	42 套绚丽暈染风 PPT
50 套精美 INS 风 PPT 模板	56 套水墨风 PPT 模板	137 套清爽夏日风 PPT 模板
98 套森系 PPT 模板	25 套简约通用 PPT 模板	记忆力训练教程
300 套教学说课 PPT 模板	123 套医学护理 PPT 模板	AE 动态模板微信 2270291360
毕业论文资料礼包	教师资格证重点笔记+易错题集	表情包制作教程
吉他自学教程（送 6000 谱）	钢琴自学教程（送 1000 谱）	区块链从入门到精通资料
2000 部 TED 演讲视频合集	Excel 从入门到精通自学教程	单片机教程
230 套可视化 Excel 模板	1000 款 PR 预设+音效	1000 份实习报告模板
手绘自学教程微信 1131084518	单反从入门到精通教程	人力资源管理师备考资料
英语口语自学攻略	粤语 0 基础从入门到精通教程	证券从业资格证备考资料
日语自学教程	韩语自学教程	PHP 从入门到精通教程
法语学习资料	西班牙语学习资料	炒股+投资理财从入门到精通教程
全国翻译专业资格考试备考资料	BEC 初级+中级+高级全套备考资料	大数据学习资料
SPSS 自学必备教程	Origin 自学必备教程	会计实操资料
LaTeX 全套教程+模板	EndNote 教程+模板	小提琴 0 基础入门自学教程
GRE 超全备考资料	200 份医学习题合集	司考备考资料

思维导图教程＋素材	20000 份行业研究报告	一级造价工程师备考资料

上万 GB 教学资料（均全套,非杂乱）免费领取微信 1131084518

《闪电式百万富翁》实战版+升级版

易经+道德经+易学名师全集+风水学+算命学+起名+++等等（全套 1000 多 GB）

心理学+NLP 教练技术+精神分析+亲子家庭教育+催眠+++等等（更新超 2000GB）

大学-已更新至 9333 个课程+高中+初中+小学-全套资料（超过 2 万 GB）

陈安之	曾仕强	马云	杜云生	翟鸿燊	刘一秒	俞凌雄
王健林	余世维	雷军	周文强	安东尼罗宾	董明珠	李嘉诚
徐鹤宁	冯晓强	李践	刘克亚	罗伯特清崎	戴志强	李伟贤
苏引华	史玉柱	李强	俞敏洪	杰亚伯拉罕	周鸿祎	唐骏
梁凯恩	陈永亮	傅佩荣	贾长松	易发久	李彦宏	湖畔大学
李开复	聂枭	悟空道场	魏星	姬剑晶	其他名师全集	其他资料下载
王兴	王智华	智多星	陈文强	周导		微信 2270291360
泡妞	撩汉	泡仔	房中术	性福课	驻容术	泡妞撩汉性福合集

注：太多了，无法全部一一列出。。。

全套专题系列【微信 1131084518】

记忆力训练	形象礼仪	健康养生	企业管理	沟通技巧
演讲与口才	经理修炼	MBA 讲座	时间管理	战略经营
企业文化	销售心理	管理素质	国学讲座	执行力
团队管理	领导艺术	员工激励	潜能激发	谈判技巧
绩效管理	薪酬管理	43 份直销制度	电话销售	人力管理
客户服务	创业指南	市场营销	餐饮管理	保险讲座
品牌营销	酒店管理	汽车 4S 店	众筹资料	销售技巧

兴趣爱好：	钓鱼教程	魔术教学	炒股教学	美术教学	书法教学
音乐乐器：	萨克斯教学	电子琴教学	小提琴	古筝教学	钢琴教学
	吉他教学				
体育运动：	篮球教学	足球教学	羽毛球教学	兵乓球教学	太极拳教学
	围棋教学	高尔夫球			
生活实用：	插花教学	茶艺-茶道	唱歌教学	单反相机摄影	毛线编织
	小吃+美食				
语言学习：	英语				
电脑 IT：	办公 office	PS 美工教学			

暗号：666

免费领取资料微信

1131084518

微信1131084518

撩汉liaohan.net

最好资源zuihaoziyuan.com

如果群里报告过期

请加微信联系我索取最新

1、每日微信群内分享7+最新重磅报告;

2、每日分享当日华尔街日报、金融时报

3、如果看到群里报告过期了，请扫码联系

4、行研报告均为公开版，权利归原作者所有，仅分发做内部学习

扫一扫二维码后台回复 加群

加入“研究报告”微信报告群。